

**Informationsvorlage****öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1462

Erfassungsdatum: 08.05.2018

Beschlussdatum:**Einbringer:**

Dez. II, Amt 23

Beratungsgegenstand:

Information über die Herausgabe des Immobilienberichtes 2017

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	15.05.2018	6.9				
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	04.06.2018	6.5	zur Kenntnis genommen			
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.06.2018	6.7	zur Kenntnis genommen			
Ausschuss für Bildung, Uni- versität und Wissenschaft	13.06.2018	8.1	zur Kenntnis genommen			

Beschlusskontrolle:

Termin:

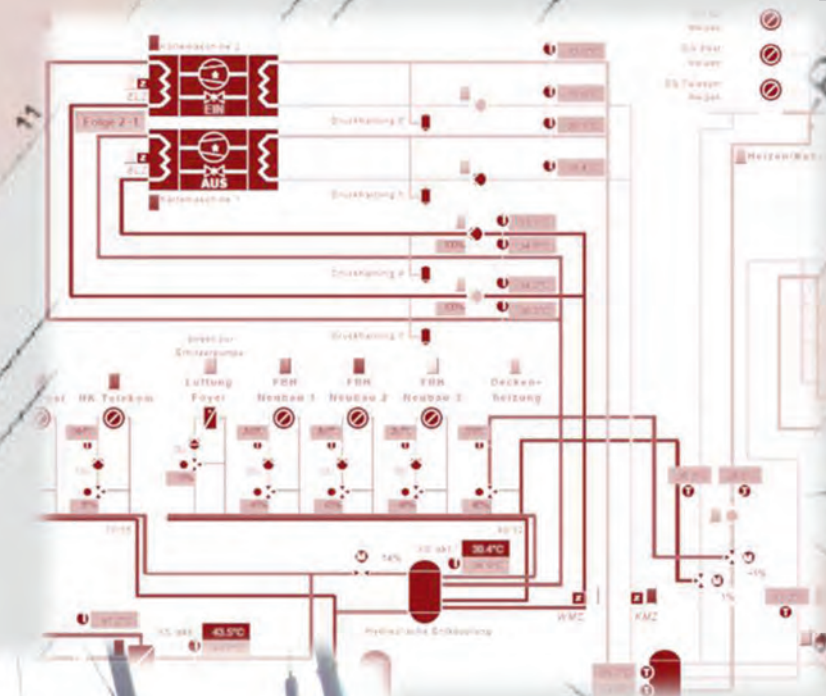
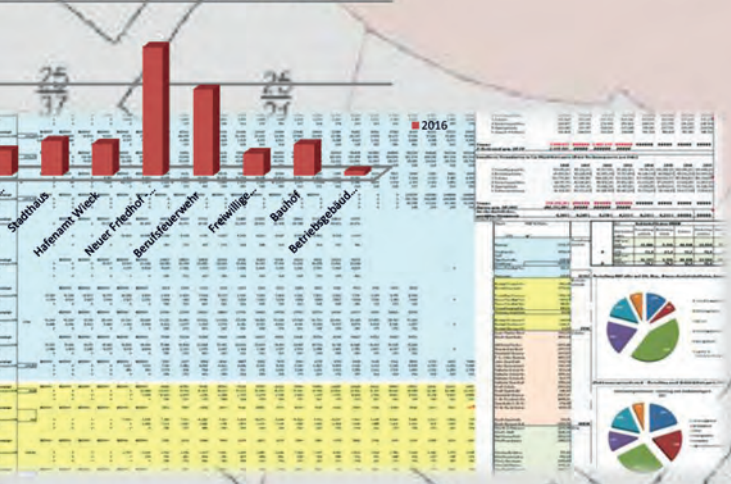
Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Ausschüsse nehmen den als Anlage beiliegenden Immobilienbericht 2017 zur Kenntnis.

Anlagen:

Immobilienbericht 2017



Immobilienbericht 2017

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

Vorwort

das Jahr 2017 liegt hinter uns und es war erwartungsgemäß erneut ein recht arbeitsreiches für das Immobilienverwaltungsamt. Die derzeit stabile Entwicklung der Greifswalder Bevölkerung stellt uns vor besondere Herausforderungen. Durch gute Planung, verantwortungsvolle Entscheidungen und den engagierten Einsatz aller Beteiligten ist es gelungen, zahlreiche Projekte umzusetzen oder auf den Weg zu bringen.

So schreiten beispielweise Neubauvorhaben, wie das der IGS Erwin Fischer oder der Zweifeldsporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule gut voran. Ebenso tragen Projekte wie die Sanierung des Stadttheaters oder die der Arndt-Schule zur nutzerorientierten Aufwertung der öffentlichen Gebäude durch moderne Standards bei.

Die UHGW hat sich in den letzten Jahren zu einem Vorreiter des nachhaltigen Bauens in Mecklenburg Vorpommern entwickelt. Die nach DGNB zertifizierte Käthe-Kollwitz-Grundschule zum Vorbild, werden aktuell vier Neubauprojekte nach vergleichbarem Nachhaltigkeitsstandard geplant und errichtet.

Innovative soziale als auch technische Aspekte rücken bei der Konzeptionierung von Gebäuden oder der Umsetzung von Bebauungsplänen immer stärker in den Fokus der täglichen Arbeit. Themenfelder wie Inklusion, Integration oder Digitalisierung stellen die Verwaltung vor neue Herausforderungen.

Um die unterschiedlichen Aufgaben erfolgreich bewältigen zu können, versammelt das Immobilienverwaltungsamt unterschiedlichste Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Technik und Ingenieurwesen und Verwaltung.

Der verantwortungsvolle Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen und insbesondere die Nutzerzufriedenheit haben höchste Priorität bei der Durchführung unserer Aufgaben.

Winfried Kremer
Amtsleiter
Immobilienverwaltungsamt



Inhalt

1	Einführung.....	3
2	Bauwesen	3
2.1	Bauvorhaben - Erschließung und Neubau	4
2.2	Sanierungen/ energetische Sanierungen	7
2.3	Technische Gebäudeausrüstung und Betriebsoptimierung.....	8
2.4	Energiemanagement.....	11
	Gebäudeautomation.....	11
	Energiemanagementsystem	12
3	Energie und Verbrauchsmedien.....	13
3.1	Heizenergieverbrauch	13
3.2	Elektroenergieverbrauch	17
3.3	Elektroenergieerzeugung.....	20
3.4	Wasserverbrauch	21
3.5	Bezugskosten und Preisentwicklung.....	22
4	Infrastrukturelles Gebäudemanagement.....	26
4.1	Hausmeisterdienste	26
	Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro.....	26
4.2	Reinigungsdienste.....	26
	Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro.....	27
4.3	Sportstättenverwaltung	27
4.4	Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten	28
5	Liegenschaften und Forsten.....	29
5.1	Vermarktung B-Plan Nr. 88	29
5.2	Einführung und Umsetzung der Doppik im Bereich Liegenschaften	31
5.3	Verwaltung fiskalischer Flächen.....	33
	Verwaltung fiskalischer Flächen innerhalb des Stadtgebietes	33
	Verwaltung fiskalischer Flächen außerhalb des Stadtgebietes	34

1 Einführung

Der vorliegende Immobilienbericht bietet aktuelle Informationen zu städtischen Bauprojekten und liefert Zahlen zu entstandenen Kosten für die Bauunterhaltung, Wartung und Pflege in den städtischen Liegenschaften sowie zu Energie- und Verbrauchsmedien. Der Herausgeber, das Immobilienverwaltungsamt befasst sich mit der strategischen Steuerung der Optimierung und dem Ausbau des Gesamtbestandes an Immobilien und Grundstücken. Die verschiedenen Aufgaben des Immobilienverwaltungsamtes werden durch die drei Abteilungen Liegenschaften und Forsten, Hochbau und Gebäudemanagement wahrgenommen.

2 Bauwesen

Der Hochbauabteilung ist ein komplexes Tätigkeitsfeld zugewiesen. Aufgabenschwerpunkte bilden insbesondere die Bauunterhaltung, die Initiierung und Begleitung von Bauprozessen oder die strategische Entwicklung und Koordinierung bedarfsgerechter Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der rechtssicheren Durchführung von Vergabeverfahren und Wettbewerben. Das Aufgabenspektrum reicht dabei von der Errichtung moderner Neubauten bis hin zur anspruchsvollen Sanierung und Instandhaltung bedeutender kulturhistorischer Bauten. Die Planung, einschließlich der Betrieb bzw. die Betriebssicherung der technischen Anlagen sind ebenfalls Aufgabenbestandteile. Grundsätze wie Kosten- und Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit sind prägende Bestandteile der Arbeit.

In der Bauunterhaltung der Abteilung Hochbau werden 72 Gebäude, 16 Sportplätze und -anlagen sowie die Außenanlagen und Spielplätze an den Schulen und Kitas betreut. Für die Bauunterhaltung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Werterhaltung und Wartung technischer Anlagen wurden 2017 im Aufwand 1.194.000,- € eingesetzt. Weitere ca. 800.000,- € wurden aus dem Haushalt 2017 aufgrund von Verpflichtungen nach 2018 übertragen.

Im Investitionshaushalt und Haushalt des städtebaulichen Sondervermögens wurden insgesamt hochbauliche Leistungen in Höhe von rund 5.200.000,- € realisiert bzw. Planungen abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgte teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

Seit 2012 widmet sich die Hochbauabteilung dem nachhaltigen Bauen, wonach neben der reinen Energieeffizienzsteigerung auch weitere ökologische, ökonomische sowie soziokulturelle Aspekte Einfluss auf die Bauplanung haben.

Die Bürgerschaft bestätigte im September 2017 per Beschluss, dass künftig alle Neubau- und Komplettsanierungsmaßnahmen dem für das Pilotprojekt Käthe-Kollwitz-Grundschule erreichten Standard des nachhaltigen Bauens entsprechen sollen. Aktuell werden die IGS Fischer, das neue Stadtarchiv an den Wurthen sowie die Kita-Neubauvorhaben S. Marschak und Zwergenland nach diesem Prinzip geplant und errichtet. Die Grundlage für die Bemessung der Nachhaltigkeit bildet dann jeweils das vom BMUB herausgegebene Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen (BNB, siehe auch <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/>).

2.1 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

Stadtarchiv



Abbildung 1: Gründungs- und Erschließungsarbeiten für das neue Stadtarchiv

2017 wurde für den Neubau des Stadtarchives die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung durchgeführt. Weiterhin erfolgten die Tiefgründung mittels Teilverdrängungspfählen und die Einbringung der Sonden für die Geothermieanlage. Diese wird die für den Heiz- und Kühlbetrieb benötigte Energie des neuen Gebäudes zur Verfügung stellen. Eine Photovoltaikanlage trägt unterstützend zur Stromversorgung bei. Das Gebäude wird gemäß BNB-Qualitätsstandard¹ „Silber“ geplant und errichtet.

Kindertagesstätten

Im September 2017 begann die Planung für die Neubauten der Kindertagesstätten Samuil Marschak und Zwergenland. Die bestehenden Kitas sollen jeweils durch einen zweckmäßigen, energieeffizienten Neubau ersetzt werden. Es ist geplant die neuen Gebäude auf dem ausreichend großen Grundstück bei laufendem Betrieb der bestehenden Kita zu errichten.

¹ BNB – Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des BMUB



Abbildung 2: Entwurf Neubau Kita S. Marschak, Abb. Matrix Architekten

2017 wurde zudem die Komplettsanierung der Kindertagesstätte Friedrich Wolf durch Erstellung der öffentlichen Ausschreibung für die Objektplanung initiiert.

Regionale Schule „Ernst-Moritz-Arndt“

Die denkmalgeschützte Schule aus den 1930er Jahren wird mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert.



Abbildung 3: Sanierungsarbeiten am Dachgeschoss der Arndt-Schule

Nachdem 2015 die Objektplanung öffentlich ausgeschrieben wurde, konnten 2016 alle erforderlichen Planungsaufträge erteilt, Fördermittel- und Bauantrag erstellt und die Planung bis zur Ausführungsplanung vorangetrieben werden. Seit dem Baubeginn in 2017 wurden bislang folgende Arbeiten durchgeführt:

- Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung im Bereich des Dach- und Erdgeschosses
- Erneuerung der Heizungsanlage und der Grundleitungen
- Einbau eines neuen Fußbodens im Erdgeschoss

Da die Bauarbeiten während des laufenden Schulbetriebs stattfinden, wurde ein Ausweichquartier in Containern auf dem Kleinsportfeld mit sieben Unterrichtsräumen WCs eingerichtet.

Integrierte Gesamtschule „Erwin Fischer“

Der Bau der neuen IGS Erwin Fischer ist in vollem Gange. 2017 erfolgten die Baugrubenherstellung und die Verlegung der Grundleitungssysteme. Fundamente und Bodenplatte wurden geschüttet und die Erdgeschosswände, die EG-Decke und die Wände des 1.OG errichtet. Weiterhin erfolgte die Ausschreibung aller großen Bauhauptgewerke.



Abbildung 4: Rohbau der neuen IGS Erwin Fischer

2018 sollen u.a. der Rohbau sowie die Dachabdichtung fertiggestellt werden. Die meisten Ausbaugewerke werden in 2018 mit ihrer

Leistungserbringung beginnen, diese z.T. auch schon abschließen. Zum Schuljahresbeginn 2019/2020 soll der Umzug aus dem Bestandsgebäude in den Neubau erfolgen.

Zweifeld-Sporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule

Direkt nach Eingang der Baugenehmigung startete das Projekt mit der Ausführungsplanung. Erste Vergaben fanden statt. Im Sommer begannen die Rohbauarbeiten. Im Oktober 2017 erfolgte die Grundsteinlegung.

Eine Besonderheit des Neubaus ist die Einrichtung einer solarthermischen Anlage, welche anteilig den Heizungs- und Warmwasserbedarfs der Halle deckt. Entsprechend der per Klimaschutzförderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Aussicht gestellten Zuwendungen für die Errichtung und Nutzung Regenerativer Energieanlagen wurden im August 2017 Förderanträge zwecks anteiliger Finanzierung dieser Teilmaßnahme beantragt. Eine Entscheidung zur Unterstützung vonseiten des Förderinstituts wird für 2018 erwartet.



Abbildung 5: Rohbau der neuen Zweifeldsporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule

2.2 Sanierungen/ energetische Sanierungen

Mit dem Bürgerschaftsbeschluss von 2010 zum städtischen Klimaschutzkonzept definiert die UHGW das Ziel, die städtischen CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2005 durch die Realisierung ausgewählter Maßnahmen um mindestens 14 % zu senken. Als wirksamste Methoden gelten Optimierungen im Gebäudesektor. Die durch das Immobilienverwaltungsamt ergriffenen Sanierungsmaßnahmen bzw. Anpassungen und Optimierungen technischer Anlagen tragen nachweislich zur Reduzierung des Raumwärme- und Strombedarfes und somit zur Verringerung des Schadstoffausstoßes bei. Folglich können auch Energiepreissteigerungen durch einen Minderverbrauch kompensiert werden, wodurch die Gesamtausgaben für die Gebäudebewirtschaftung auf einem kontrollierten Level gehalten werden.

Theater

Nach den Ausschreibungen in 2017 fanden die Vergaben der Objekt- und Tragwerksplanung für die Generalsanierung des Theaters statt. Weiterhin wurden restauratorische Untersuchungen als Grundlage für das spätere Farbkonzept des Theaters durchgeführt.

Kindertagesstätten

Von Oktober 2016 bis August 2017 erfolgten in der Kita Inselkrabben eine Teilsanierung sowie diverse Umbaumaßnahmen.

Im Juli 2017 begannen die Planungen zum Umbau der Ausgabeküche in eine Kochküche der Kita R. Petershagen. Die Bauausführung wird 2018 erfolgen.

Caspar-David-Friedrich-Schule:

2017 fand die Umstellung der Fernwärmestation auf die Vertragsvariante „Wärme ab Netz“ zugunsten günstigerer Konditionen für den Grundpreis statt. Die gesamte Heizungsverteilung bestehend aus Verteilern, energiesparender Hocheffizienzpumpen, Rohrnetz, Heizflächen und Automationstechnik wurde erneuert.

Diverse Maßnahmen der Heizungsoptimierung, darunter die Umrüstung auf Hocheffizienzpumpen, der hydraulische Abgleich, die Einstellung der Heizkurve sowie die Einrichtung neuer voreinstellbarer Thermostatventile, Strangventile etc. konnten über das Förderprodukt „Heizungsoptimierung“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) gefördert werden. Die rund 50.700 € kostende Heizungsoptimierung wurde mit knapp 17.000 € bezuschusst. Der Förderbetrag dient der Finanzierung weiterer betriebstechnischer Optimierungsmaßnahmen.

Neuer Friedhof Krematorium:

2017 konnte die seit 2015 laufende große Betriebsoptimierung auf dem neuen Friedhof, bestehend aus folgenden Einzelmaßnahmen, fertiggestellt werden:

- Erneuerung der Warmwasserbereitung und Verkleinerung des Speichervolumens um 80%,
- Erneuerung des Gaskessels auf moderne Brennwerttechnik,
- Erneuerung der Pumpen auf energiesparende Hocheffizienzpumpen und Herstellung des hydraulischen Abgleiches,
- Erneuerung der Wärmeauskopplung aus dem Rückkühlkreis der Ofenanlage zur Unterstützung der Heizung,
- Installation modernster Automationstechnik inklusive Aufschaltung auf die Management-Bedieneinrichtung (MBE) der UHGW mit dem Ziel einer durchgehend bedarfsgerechten Regelung zur Betriebskosteneinsparung

2.3 Technische Gebäudeausrüstung und Betriebsoptimierung

In den vergangenen Jahren wurde verstärkt in den Ausbau und die Modernisierung der Gebäudeautomation und der vorhandenen technischen Anlagen im Bereich HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) intensiviert. Der Immobilienbericht 2016 informierte an dieser Stelle über die jüngst vorgenommenen Umrüstungen und Anpassungen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mit denen die Reduzierung des gesamtenergetischen Aufwandes für den Heizungsbetrieb und die Warmwasserbereitung bezweckt wird.

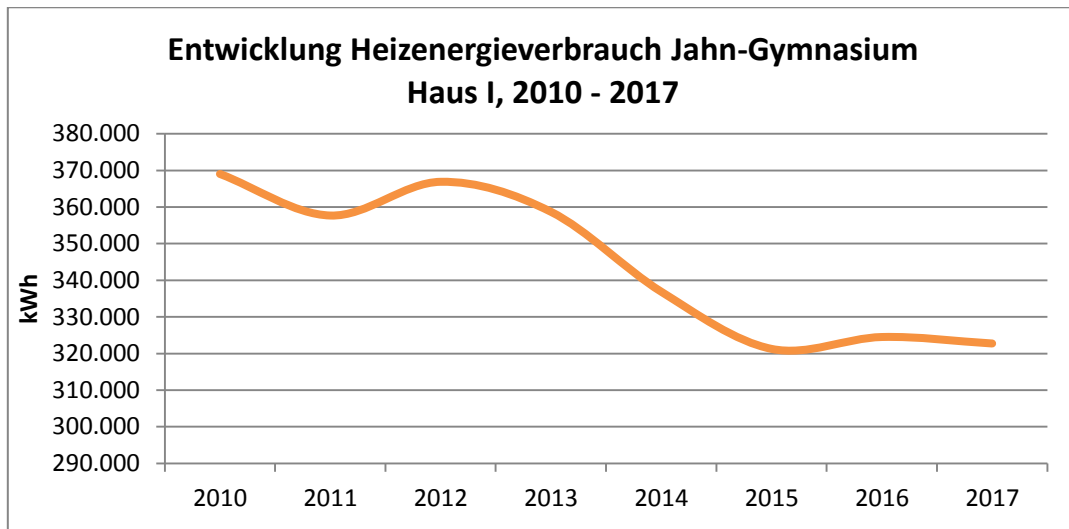
Nachfolgend sollen an ausgewählten Beispielen TGA-Optimierungsmaßnahmen beschrieben und Auswirkungen auf den Verbrauch bildhaft dargestellt werden:

Jahn Gymnasium Haus 1

Optimierungsmaßnahmen:

- ab 2010: Beginn der Betriebsüberwachung sowie Erneuerung und Erweiterung der Automationstechnik
- 2014 Umstellung der Fernwärmestation auf „Wärme ab Netz“² inkl. Erneuerung der Pumpen auf energiesparende Hocheffizienzpumpen und Herstellung des hydraulischen Abgleiches

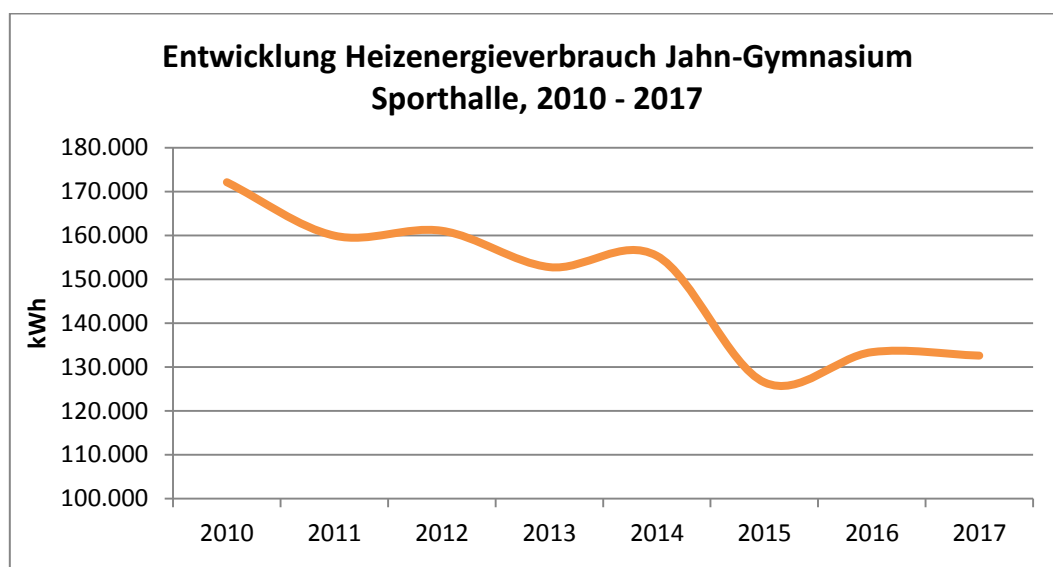
² „Wärme ab Netz“: Versorgungsvariante der Fernwärme Greifswald GmbH, bei der die Nutzung lokal vorhandener Fernwärme über eine selbstbetriebene Hausanschlussstation möglich ist, wodurch der jährlich aufgerufene Grundpreis, je nach Verbrauchsmenge bzw. Anschlusswert, ein sparsamerer Heizungsbetrieb ermöglicht wird.



Jahn Gymnasium Haus 1 Sporthalle

Optimierungsmaßnahmen:

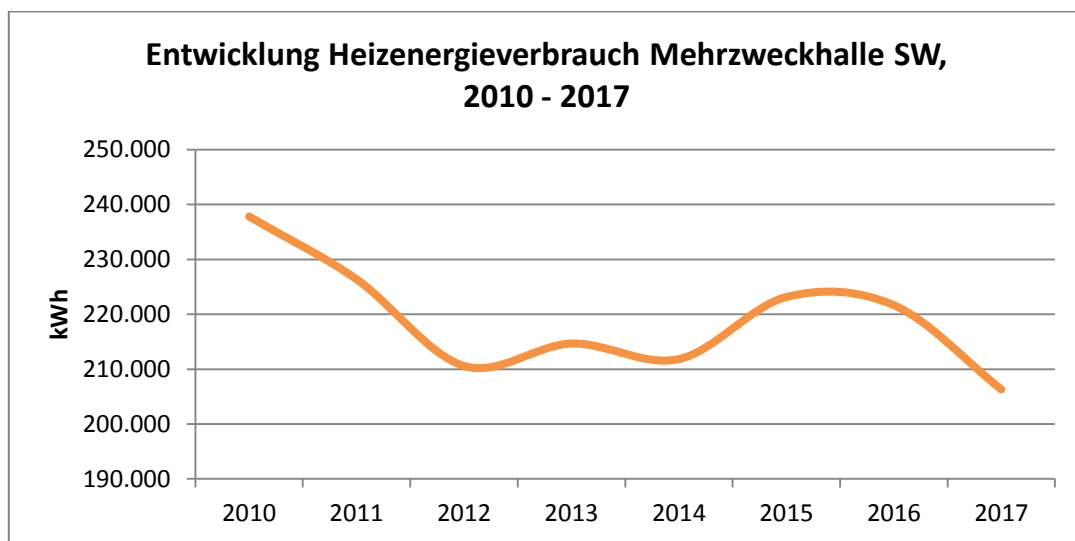
- ab 2014 Umstellung auf „Wärme ab Netz“ inkl. Erneuerung der Pumpen auf energiesparende Hocheffizienzpumpen und Herstellung des hydraulischen Abgleiches
- Erneuerung der Warmwasserbereitung und des zugehörigen Trinkwasserrohrnetzes inklusive des hydraulischen Abgleiches
- Umbau der vorhandenen Lüftung mit Aufsaltung auf die Automationstechnik zur Betriebsoptimierung unter Nutzung einer Feuchte- und Zeitsteuerung
- Installation modernster Automationstechnik inklusive Aufsaltung auf die Master – Bedieneinrichtung (MBE, alt: GLT Server) der UHGW mit dem Ziel einer durchgehend bedarfsgerechten Regelung zur Betriebskosteneinsparung



Schönwalde - Center Mehrzweckhalle

Optimierungsmaßnahmen:

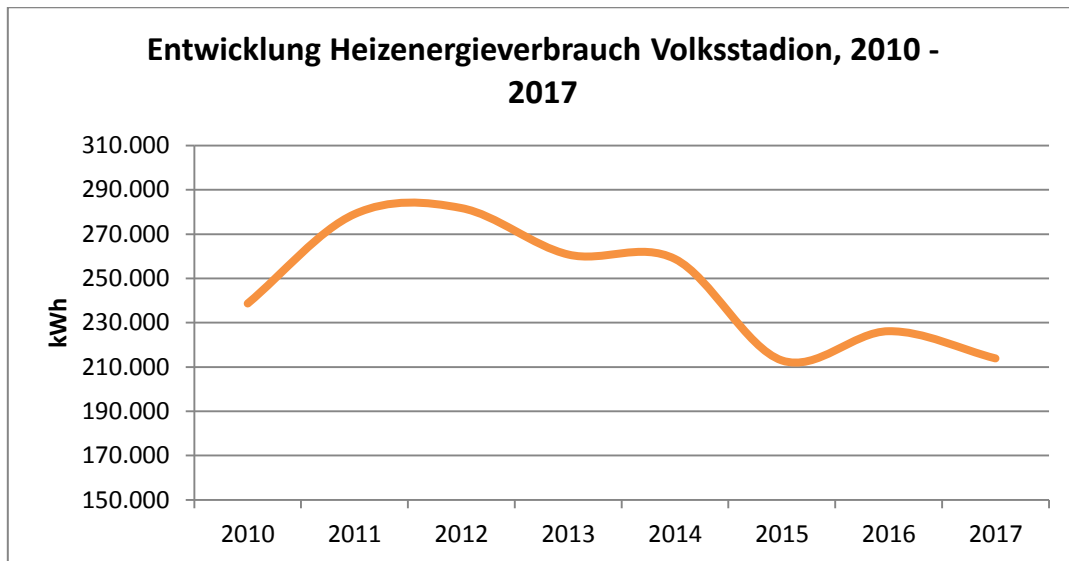
- 2010: Beginn der Betriebsüberwachung
- Erneuerung der Warmwasserbereitung und Verkleinerung des Speichervolumens um 75%
- 2016: Umstellung auf „Wärme ab Netz“ inkl. Erneuerung der Pumpen auf energiesparende Hocheffizienzpumpen und Herstellung des hydraulischen Abgleiches
- Installation modernster Automationstechnik inklusive Aufschaltung auf die MBE der UHGW mit dem Ziel einer durchgehend bedarfsgerechten Regelung zur Betriebskosteneinsparung



Volksstadion Clubgebäude

Optimierungsmaßnahmen:

- Umstellung auf „Wärme ab Netz“ inkl. Erneuerung der Pumpen auf energiesparende Hocheffizienzpumpen und Herstellung des hydraulischen Abgleiches
- Installation modernster Automationstechnik inklusive Aufschaltung auf die MBE der UHGW mit dem Ziel einer durchgehend bedarfsgerechten Regelung zur Betriebskosteneinsparung
- Absenkung der Anschlussleistung, die im Rahmen des Neubaus der Fernwärmestation möglich wurde



2.4 Energiemanagement

Gebäudeautomation

Bestandteile einer Gebäudeautomation (GA) sind Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen. Gebäudespezifische Funktionsabläufe sollen automatisch, nach vorgegebenen Einstellwerten durchführbar sein, damit die Prozesssteuerung und -überwachung vereinfacht werden. Alle Sensoren, Aktoren, Bedienelemente, Verbraucher und andere technische Einheiten im Gebäude werden miteinander vernetzt. Im Rahmen der genannten Baumaßnahmen wurden 2017 weitere Medienzähler (Strom, Wasser, Gas und Fernwärme) auf die GA geschaltet. Ein weiterer Meilenstein im Ausbau der GA ist die Einführung des nativen BacNet Kommunikationsstandards, der eine produktneutrale Planung, Vergabe und Errichtung ermöglicht. Eine GA-Planungsfirma ist gegenwärtig damit beauftragt, eine Vorlage für ein BacNet Handbuch der UHGW zu erstellen. Für die Bauvorhaben Neubau IGS Fischer Schule, Stadtarchiv und Zweifeldsporthalle an der C.D.F. Schule sind Planungsbüros damit beauftragt, eine fabrikatsneutrale Gebäudeautomation zu planen und zu errichten. Anhand dieser Planungen wird das BacNet-Handbuch dann zur Anwendungsreife geführt. Gleichzeitig soll es dann als ein Kapitel in ein Gebäudeautomationshandbuch einfließen, in dem dann auch die Qualität der Feldebene und die Problematik der Aufschaltung von Fremdfabrikaten auf die bestehende Master-Bedien-Einrichtung (alt GLT) beschrieben sein werden. Hiermit wird eine einheitliche Planungsgrundlage für alle weiteren Bauvorhaben geschaffen.

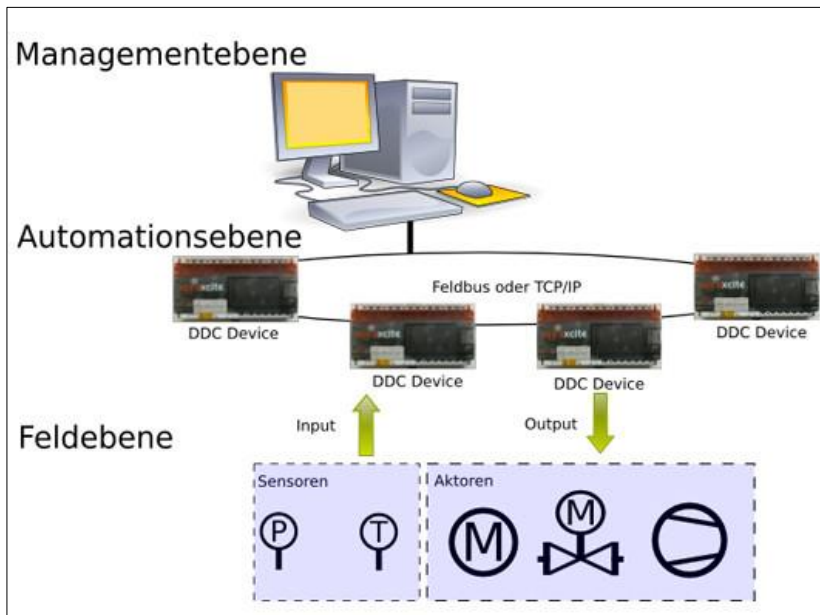


Abbildung 6:
Schematische Darstellung
Gebäudeautomation (GA)³

Energiemanagementsystem

Innerhalb der vergangenen Jahre fanden der kontinuierliche Ausbau und die Modernisierung der Gebäudeautomation (GA) mit dem Ziel der dauerhaften Betriebsüberwachung der technischen Anlagen statt. Diverse Medienzähler (insb. Strom, Wasser Gas und Fernwärme) wurden auf die GA geschaltet, welche die Informationsbasis für ein IT-basierendes Energiemanagementsystem bilden. Die Hochbauabteilung befasst sich seit 2016 mit der Einrichtung und ferner der Anwendung dieser Software. 2017 wurden erste Zähler eingebunden, zum Zwecke einer kontinuierlichen, quantitativen Verbrauchsoptimierung.

Mit dem neuen Instrument gelingt die elektronische Erfassung, Auswertung und Weiterverarbeitung von Daten des Ressourcenverbrauchs. Bis 2016 erfolgte die Ablesung und Auswertung der Energie- und Medienzähler aller Objekte ausschließlich einmal monatlich mit Unterstützung der städtischen Hausmeister.

Die Verwendung des Energiecontrollings, als Bestandteil des Managementsystems, erlaubt es nun zusätzlich aktuelle Lastgänge und Tagesprofile einzelner Liegenschaften zu erstellen. Eine dauerhafte Überwachung der Einhaltung von Grenzwerten wird ermöglicht. Es können Verbrauchsabweichungen und -spitzen sowie deren Ursachen einfacher identifiziert werden. So werden z.B. fehlerhafte Zeiteinstellungen in den Heizungsregelungen oder bei Außenbeleuchtungen schneller erkannt, Leckagen zeitnah lokalisiert oder auch nur fehlerhafte Toilettenspülungen, die zu erheblichen Mehrverbräuchen führen können, detektiert. Die Mängelbeseitigung kann insgesamt viel schneller erfolgen als bisher.

³ <https://www.baunetzwissen.de/elektro/fachwissen/gebaeudeautomation/aufbau-und-aufgaben-der-gebaeudeautomation-153096>

3 Energie und Verbrauchsmedien

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2017 ergänzt die Verbrauchs- und Kostenstatistik von 2016. Die vorgenommenen Analysen beziehen sich ausschließlich auf den durch das Immobilienverwaltungsamt verwalteten Gebäudebestand. Dazu zählen Verwaltungsgebäude, Betriebsgebäude, Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten sowie Jugend- und Kultureinrichtungen.

Für die Versorgung ihrer Gebäude und Einrichtungen bezieht die UHGW die Verbrauchsmedien Strom, Fernwärme, Gas und Wasser von der Stadtwerke Greifswald GmbH. Nachfolgend sind die Verbräuche nach Medienkategorie sowie die Gebäudeflächen als Bezugswerte objektweise dargestellt.

3.1 Heizenergieverbrauch

Um die jährlichen Heizenergieverbräuche miteinander vergleichen zu können, werden die Verbrauchswerte witterungsbereinigt. Hierbei wird der Verbrauch des Berichtsjahres durch die Heizgradtage des betreffenden Jahres geteilt und mit dem langjährigen Mittel multipliziert. Die Heizgradtage ergeben sich aus der Summe der Differenz zwischen der Heizgrenztemperatur (15°C) und den Tagesmitteln der Außentemperatur über alle Kalendertage mit einer Tagesmitteltemperatur unter 15°C. Bedingt durch immer wiederkehrende Änderungen der zu verwaltenden Flächen (Übernahme bzw. Abgabe von Objekten) wurde zudem eine Flächenbereinigung durchgeführt.

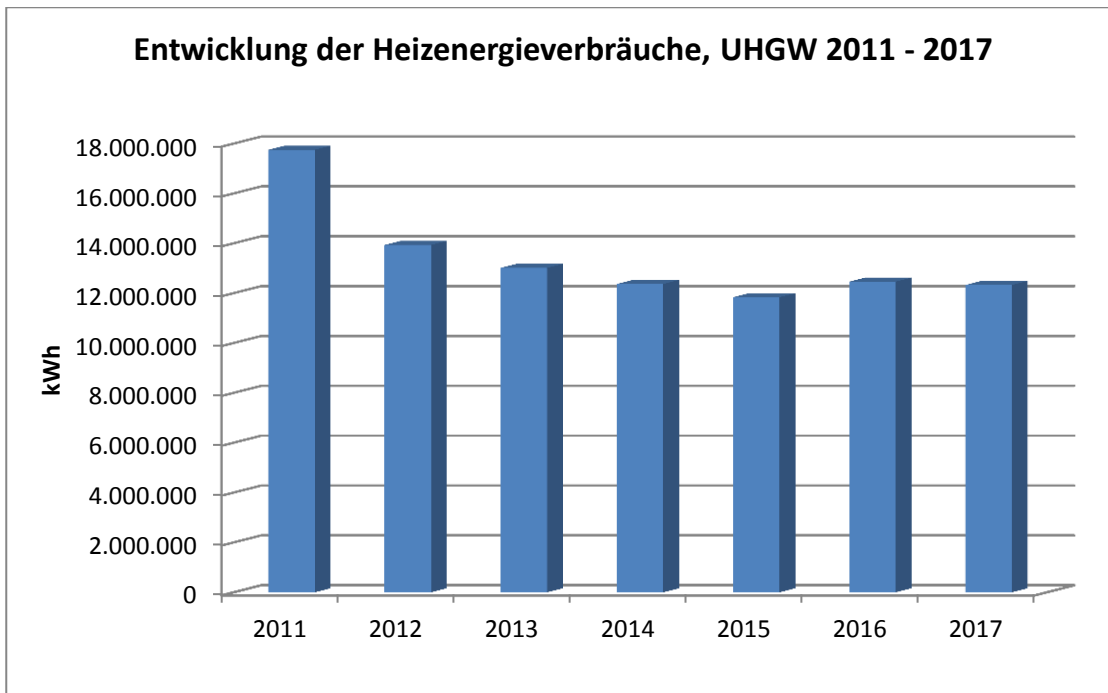


Abbildung 7: Heizenergieverbrauch UHGW 2011 – 2017 [kWh]

Mit 12.328 MWh verbrauchten die städtischen Objekte 1,1% weniger Heizenergie als 2016; insbesondere ein Ergebnis der unter 2.2 und 2.3 aufgeführten Optimierungsmaßnahmen beim Energiemanagement.

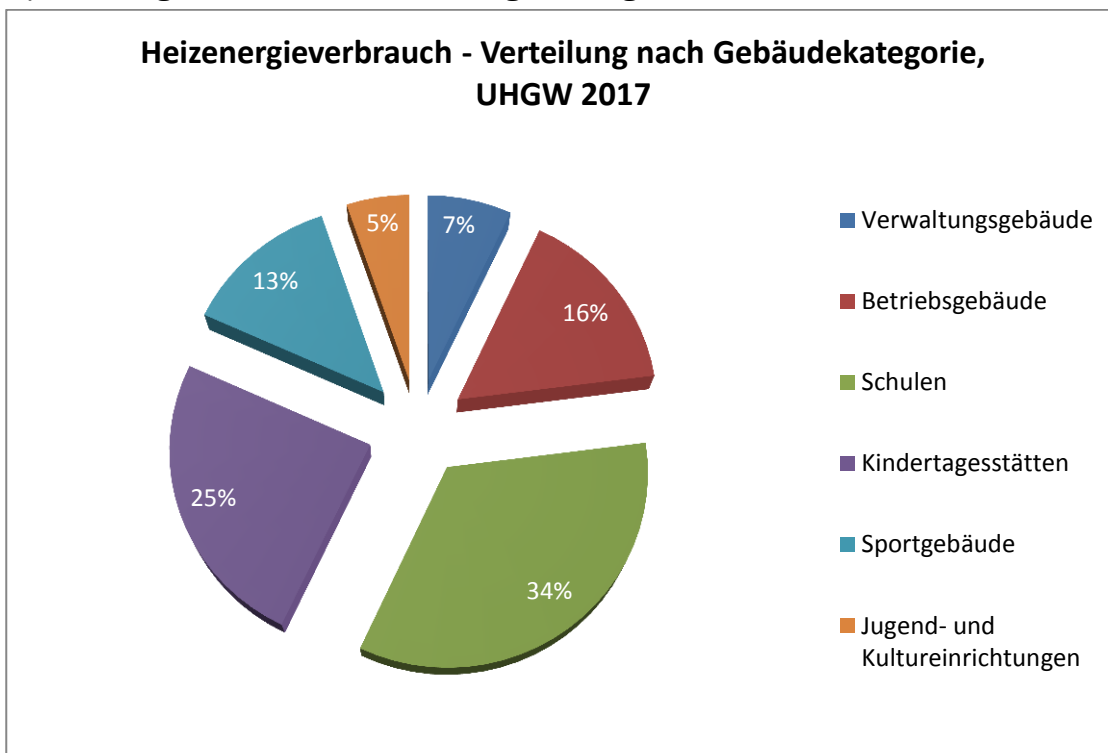


Abbildung 8: Heizenergieverbrauch nach Gebäudekategorie

Aufgrund kaum erfolgter Umgestaltungen bei der Nutzerstruktur und dem Gebäudebestand seit 2016, können keine starken Veränderungen des Heizenergieverbrauches gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Mit Inbetriebnahme der sich gegenwärtig im Bau bzw. in der Sanierung befindlichen Objekte dürften sich demnächst wieder entsprechende Bewegungen ergeben.

Zur Veranschaulichung der von 2015 bis 2017 verursachten Heizenergieverbräuche soll hiernach die Kategorie „Verwaltungsgebäude“ beispielgebend sein (Abbildung 10).

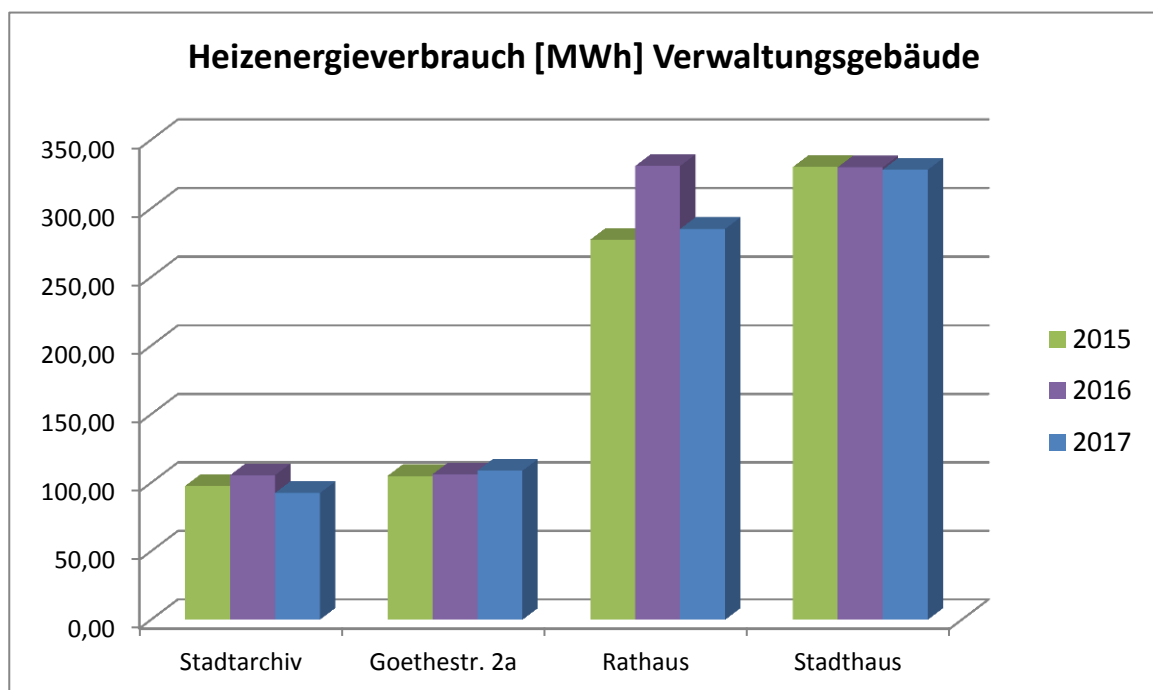


Abbildung 9: Heizenergieverbrauch Verwaltungsgebäude 2015 - 2017

Gegenüber den totalen Werten verdeutlicht der Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter gemäß Abbildung 11, wie verlustfrei die eingesetzte Heizenergie tatsächlich genutzt wird. Die Effekte von Gebäudehüllen in schlechtem Zustand oder einer ineffizienten Anlagentechnik können über einen hohen Heizenergiekennwert in kWh/m² identifiziert werden. Er ist insbesondere ein Indikator für:

- die grobe Beurteilung des energetischen Verhaltens eines Gebäudes
- die Festlegung von Sanierungsprioritäten
- Kontrolle und Vergleich des Energieverbrauches der Gebäude
- den Nachweis von Energieeinsparungen nach Sanierungen
- die grobe Einschätzung des Energiebedarfs geplanter Bauvorhaben

Optimierungspotential offenbart sich beispielsweise im Falle des Stadtarchives in der Arndtstraße. Der vergleichsweise kleine Gesamtjahresverbrauch steht einem recht hohen spezifischen Heizenergieverbrauch gegenüber, wodurch diverse Minderqualitäten des Bestandsgebäudes offenbart werden. Gegenwärtig wird das neue Stadtarchiv an den Wurthen errichtet, welches in Sachen Funktionalität und Energieeffizienz klare Mehrwerte bieten dürfte (vgl. 2.1).

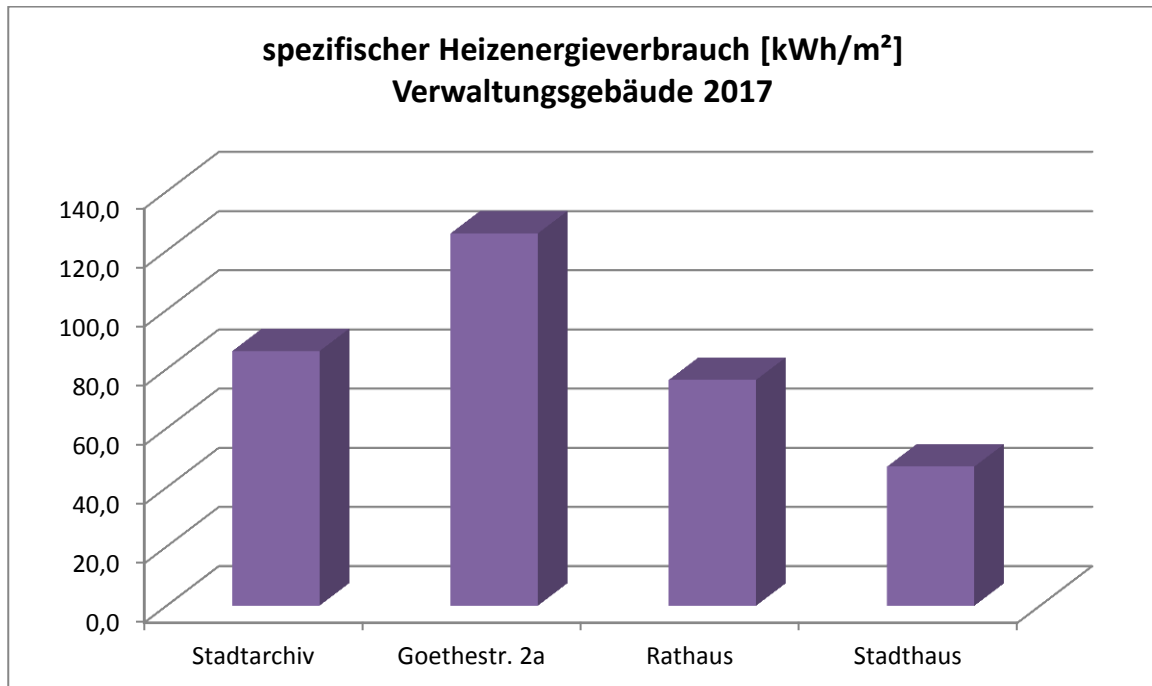


Abbildung 10: Vergleich der Heizenergiekennwerte Verwaltungsgebäude

Was Maßnahmen der energetischen Sanierung und eine kontinuierliche, bedarfsgerechte Betriebsoptimierung bewirken können, zeigen die Beispiele unter Punkt 2.3.

3.2 Elektroenergieverbrauch

Der gesamte Stromverbrauch in den städtischen Gebäuden im Jahre 2017 hatte mit insgesamt 2.190 MWh den höchsten Jahreswert seit 2011.

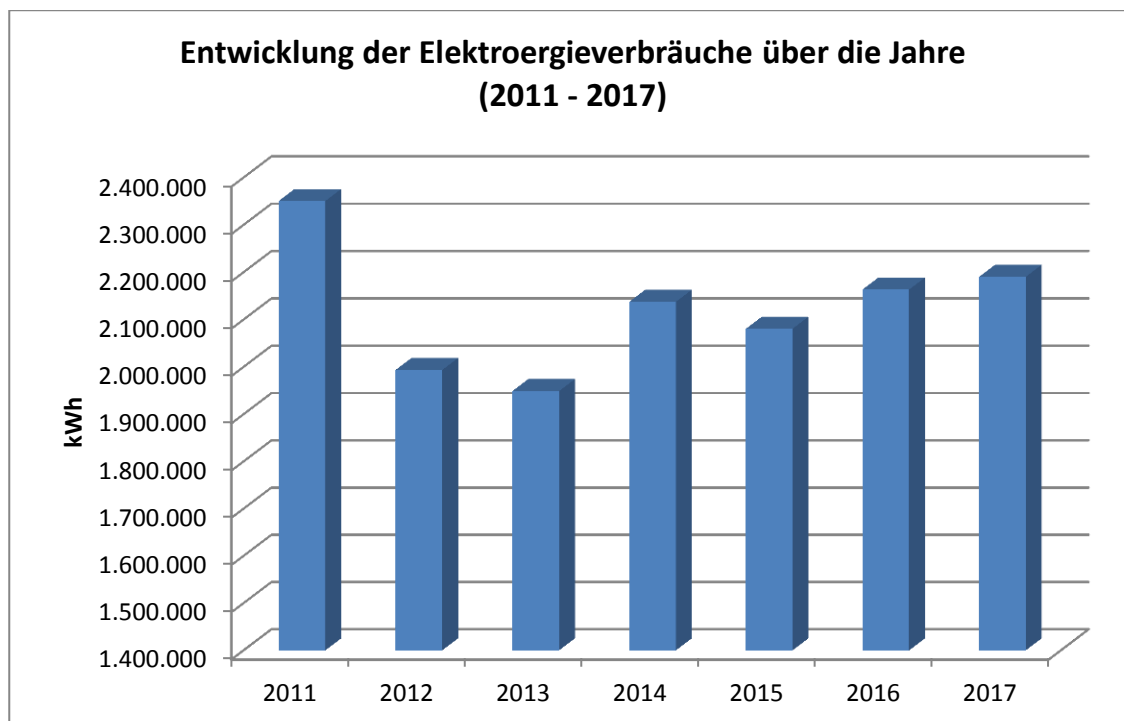


Abbildung 11: Elektroenergieverbrauch UHGW 2011 – 2017 [kWh]

Zurückzuführen ist dies auf die allgemeine Erhöhung des Technisierungsgrades, die Zunahme an Sondertechniken wie Klimatisierungs-, Automations- und Sicherheitseinrichtungen. Auch die Zunahme mobiler Endgeräte und der Bedarf nach Ladestrom tragen zu einer Verbrauchssteigerung bei.

Die sogenannte Digitalisierung bzw. Computerisierung bietet Arbeitserleichterungen, Komfortsteigerungen sowie die Optimierung von Betriebsweisen, erfordert jedoch u.a. die Bereitstellung größerer Energiemengen. Dabei sind wir gerade erst dabei, die ersten Schritte in Richtung Digitalisierung zu gehen. Weiterentwicklungen der nächsten zehn bis zwanzig Jahre dürften nochmals deutliche Veränderungen bei Lebens- und Arbeitsbedingungen und nicht zuletzt Stromverbräuchen bewirken.

In Verbindung mit der Entwicklung der Energiepreise führt der gegenwärtige Trend zu einer fortschreitenden Kostensteigerung für Strom.

Bei der Aufteilung des Gesamtstromverbrauchs nach Kategorien sind kaum Veränderungen zum Vorjahr feststellbar.

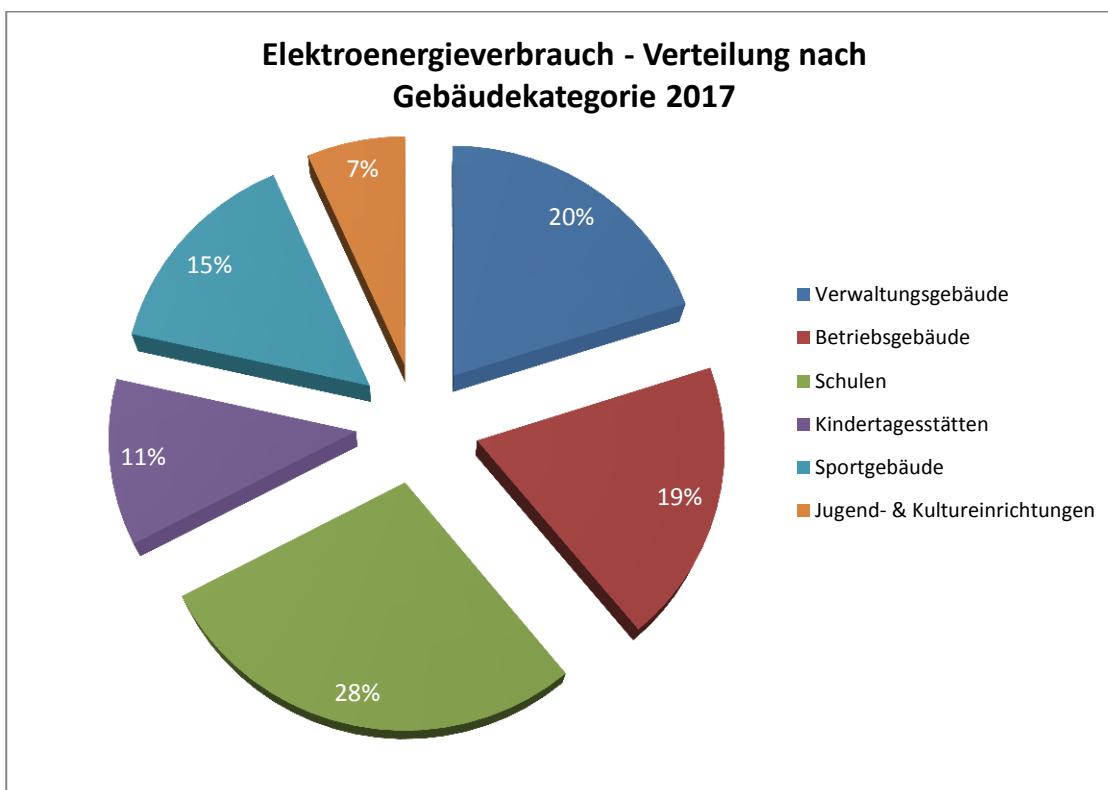


Abbildung 12: Elektroenergie – Anteile am Gesamtverbrauch nach Gebäudekategorie

Perspektivisch dürften sich nach Inbetriebnahme der entstehenden Neubauten, darunter die IGS Erwin Fischer oder die Kindertagesstätten Zwergenland und S. Marschak, Verteilungen zu Lasten der Kategorien Schulen bzw. Kindertagesstätten ergeben. Die Betriebsergebnisse der neuen Käthe-Kollwitz-Schule weisen, stellvertretend für moderne Lehrinrichtungen, deutlich reduzierte Heizenergieverbräuche auf (hier minus 38 %), was u.a. als Erfolg besagter Sondertechniken gewertet werden muss. Die neuen technischen Standards führten jedoch auch dazu, dass der Strombedarf der Käthe-Kollwitz-Schule 2016, gegenüber dem letzten vollständigen Betriebsjahr 2012, um rund 26% zunahm; ein Trend, der sich voraussichtlich auch bei den künftig zu errichtenden Objekten fortsetzen dürfte. Im Falle der Käthe-Kollwitz-Schule konnten die entstandenen Strommehrkosten deutlich durch Einsparungen bei der Heizungsversorgung kompensiert werden.

Die Entwicklung des jährlichen Stromverbrauchs wird anschließend am Beispiel einiger bewirtschafteten Schulgebäude als Kategorie mit dem höchsten Bedarf an Elektroenergie dargestellt:

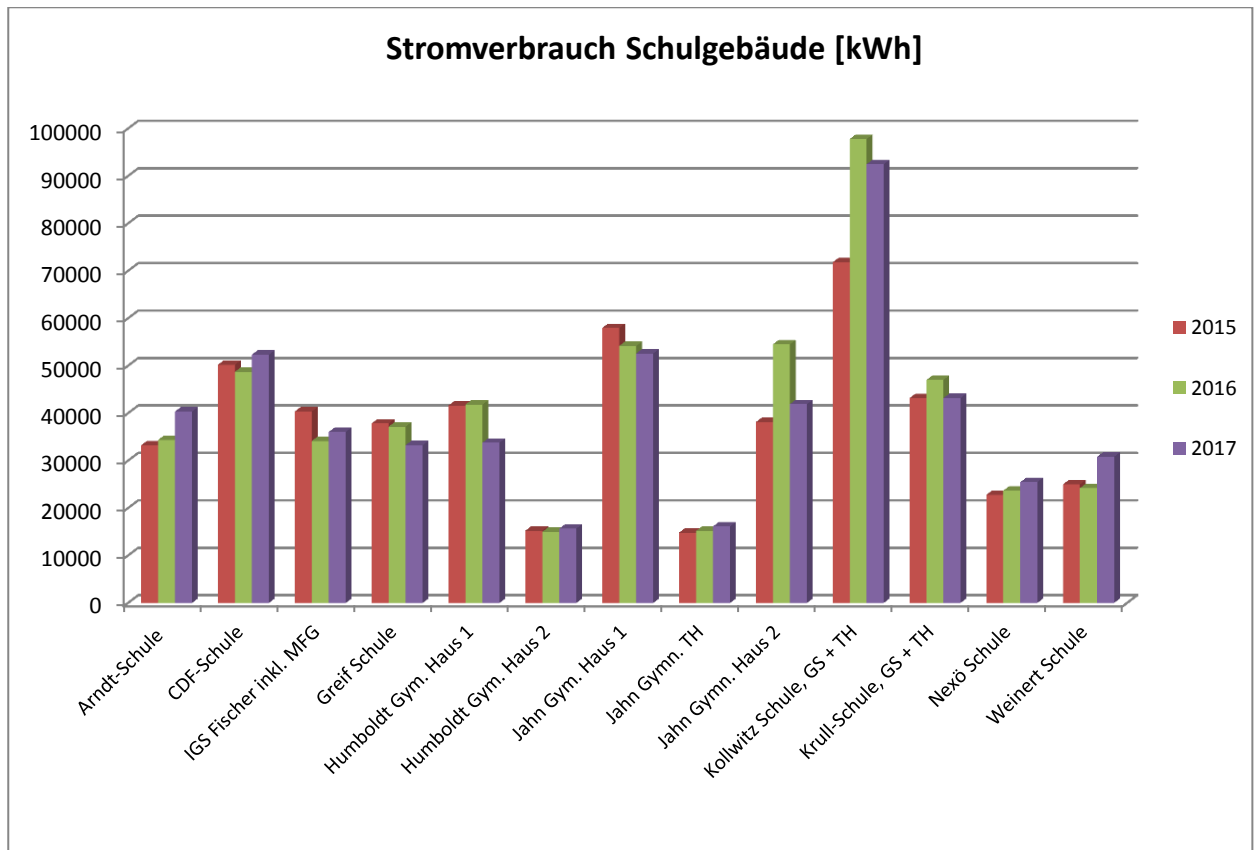


Abbildung 13: Stromverbrauch Schulgebäude 2015 - 2017

3.3 Elektroenergieerzeugung

Die UHGW betreibt zurzeit zwei Aufdach-Photovoltaikanlagen auf dem Humboldt-Gymnasium Haus 1 sowie auf dem Neubau der Käthe-Kollwitz-Grundschule mit einer kumulativen Leistung von 21,73 kWp. Die Gesamtstromerzeugung beider Anlagen lag 2017 bei 18.364 kWh und damit rund 9% niedriger als in 2016.

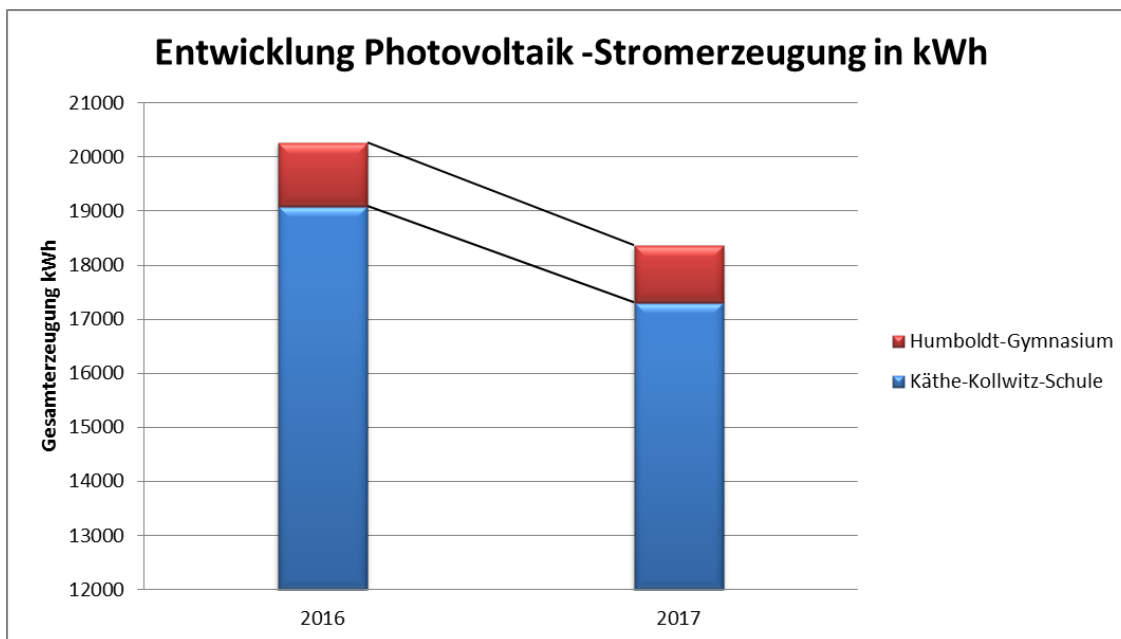


Abbildung 14: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2016 und 2017

Die Ursachen für derart kurzfristige Leistungsschwankungen bei Photovoltaikanlagen sind vielfältig. Eine unveränderte Anlagenkonfiguration vorausgesetzt, gelten schwankende Betriebstemperaturen, variable Einstrahlungsbedingungen oder Verschmutzung als typische Einflussfaktoren.

2017 konnte im Raum Greifswald mit 1.026 kWh/m² eine 5,3% geringere Globalstrahlung festgestellt werden als im Vorjahr. Globalstrahlung ist diejenige Solarenergie, die an der Erdoberfläche auftrifft. In der Bundesrepublik beträgt die jährliche Globalstrahlung je nach Standort zwischen 950 und 1.250 kWh/m².⁴ Sie entspricht der Summe aus direkter und diffuser Solarstrahlung. Die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen ist bei hohem Anteil von diffuser Strahlung schwächer als bei einem hohen Direktstrahlungsanteil; insbesondere bei den auf den Schulgebäuden verbauten Modulen auf Basis kristalliner Solarzellen.

Im Rahmen der Neuerrichtung des Stadtarchives an den Wurthen wird eine weitere Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 kWp installiert werden. Diese soll insbesondere den Eigenstrombedarf decken, beispielsweise als eine Energiequelle für den Betrieb der Wärmepumpenanlage dienen.

⁴ <https://www.solarserver.de/service-tools/strahlungsdaten/deutschland.html>

3.4 Wasserverbrauch

Der Gesamtwasserverbrauch der städtischen Gebäude lag im Jahr 2017 bei 27.916 m³. Wie in 2016 hatten Schulen und Kindertagesstätten insgesamt den größten Wasserbedarf.

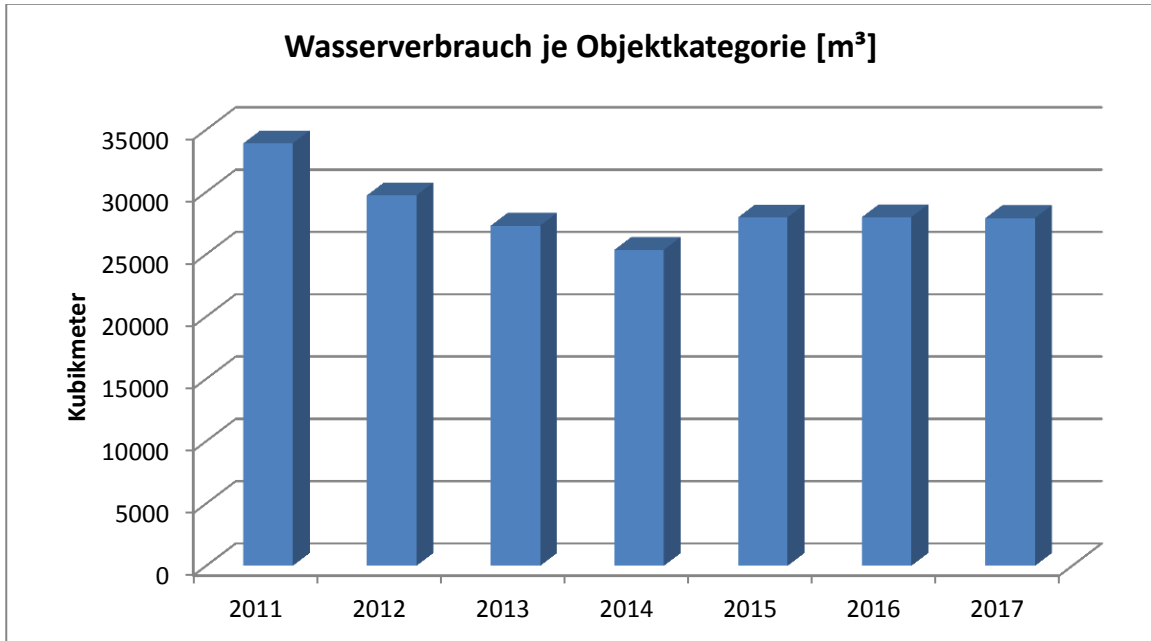


Abbildung 15: Wasserverbrauch UHGW 2011 – 2017 [m³]

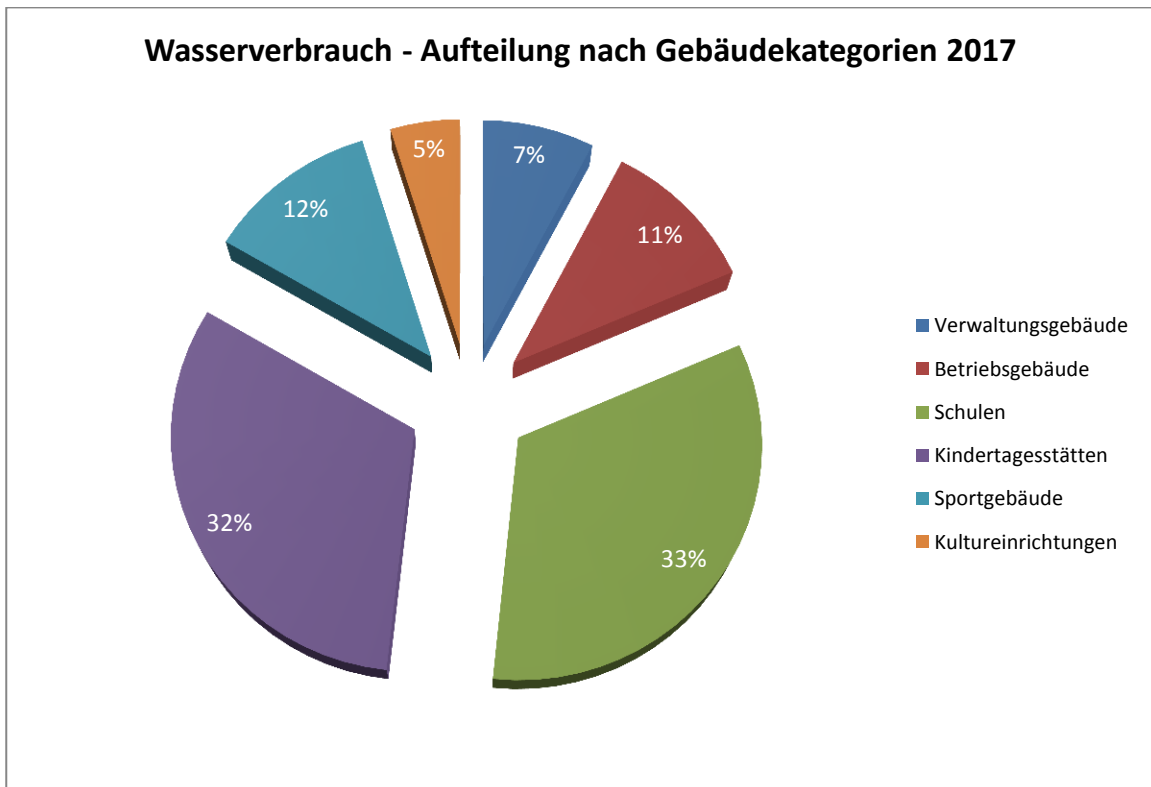


Abbildung 16: Wasserverbrauch nach Gebäudekategorien

3.5 Bezugskosten und Preisentwicklung

Die Energiebezugskosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung der UHGW beliefen sich im Jahr 2017 auf rund 1,74 Mio. €. Mit 790.392 € sorgt die Fernwärmeversorgung für den größten Kostenanteil. Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor stellt der verbrauchte Strom dar, während die Wasserkosten eine eher untergeordnete Rolle spielen. Strom zum Betrieb der Wärmepumpen in der Kita „Kleine Entdecker“ und der Berufsfeuerwehr („Strom WP“) war 2017 etwas teurer, als das konventionelle Stromprodukt. Der etwas günstigere Nachtstromtarif wird lediglich für den Betrieb der Nachtspeicherheizung („NSH“) im Stadtarchiv in der Arndtstraße in Anspruch genommen.

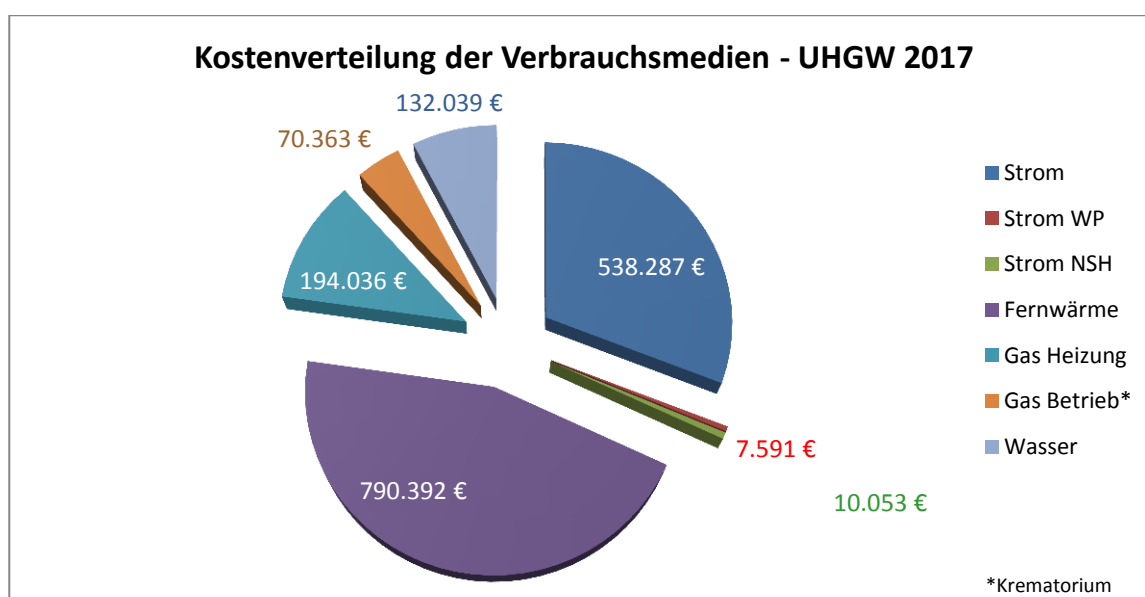


Abbildung 17: Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2017

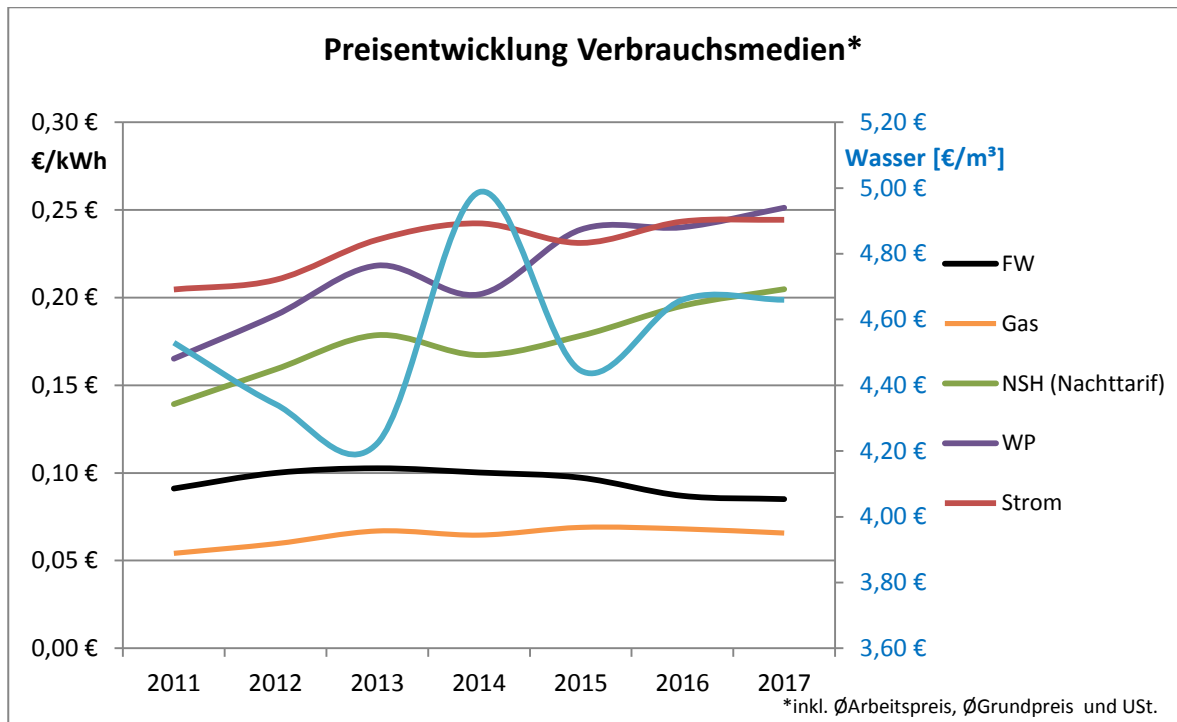


Abbildung 18: Preisentwicklung bzgl. Verbrauchsmedien zwischen 2011 und 2017

Auch 2017 setzte sich der Trend annähernd niveaugleicher Gas- und Fernwärmepreise seit 2010 fort. Dementsprechend stellt sich zumindest auch die Kostenentwicklung für Heizenergie ab 2014 dar.

Die kontinuierliche Reduzierung der Heizkosten seit 2010 in Verbindung mit einem damals höheren Einsparpotential ist zuvorderst der stetigen Optimierung auf Seiten des Energiemanagements sowie einer fortwährenden Umstellung beim Fernwärmebezug auf den Tarif „Fernwärme ab Netz“ zu verdanken. Die zunehmend in Eigen- statt Fremdleistung geregelten Wärmeströme (vgl. 2.3) ermöglichen den Bezug eines deutlich niedrigeren Grundpreises für die per Fernwärme versorgten Objekte.

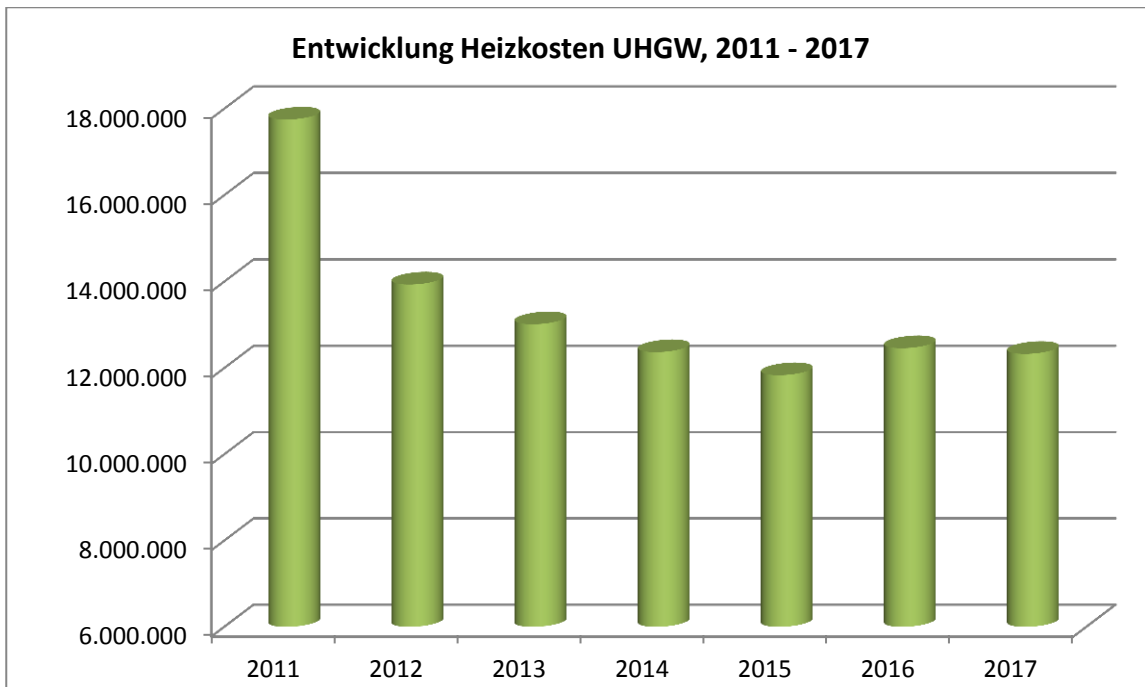


Abbildung 19: Heizkostenentwicklung UHGW 2011 bis 2017

Der Anstieg der Stromkosten (vgl. Abb. 21) wird zum großen Teil durch Preissteigerungen an den Energiemärkten verursacht. Die Energiebezugspreise sind nur begrenzt beeinflussbar. Ohne die vorgenommenen Anlagenoptimierungen und Sanierungen der vergangenen Jahre würden die Gesamtkosten für den Energiebezug wesentlich höher ausfallen als hier abgebildet.

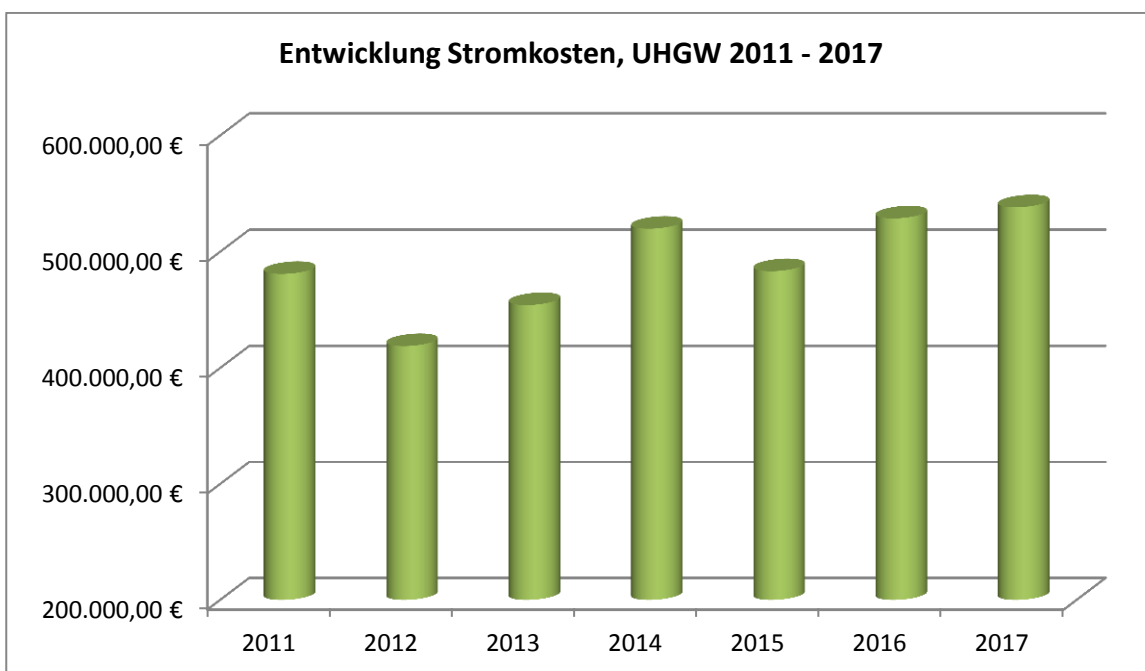


Abbildung 20: Stromkostenentwicklung UHGW 2011 bis 2017

Die Jahresgesamtkosten für die Versorgung und Entsorgung von Wasser haben sich gegenüber 2016 leicht verringert.

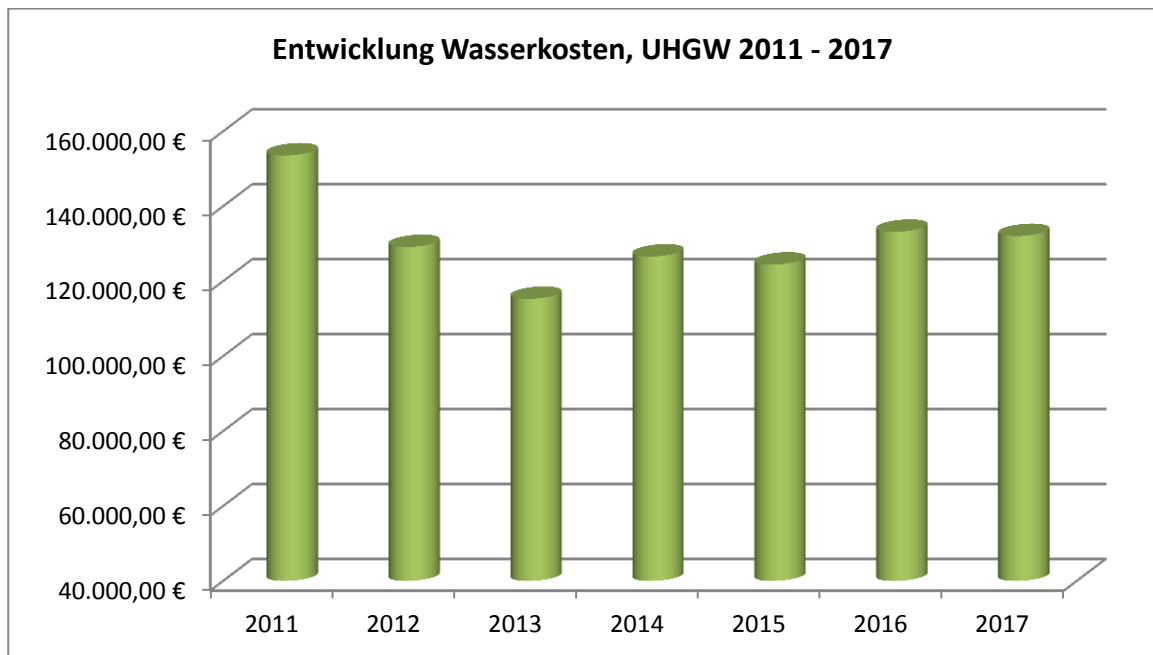


Abbildung 21. Wasserkostenentwicklung UHGW 2011 bis 2017

4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2017 bewirtschaftete die Abteilung Gebäudemanagement des Immobilienverwaltungsamtes die kommunalen Gebäude - Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sporthallen sowie Sportplätze - größtenteils mit eigenem Personal. Die von der KGST empfohlenen Richtwerte für die Bemessungsgrundlagen zum Vorhalten eines Hausmeisters von 12.000 m² in der Woche werden eingehalten. 2017 hatte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Hausmeisterbedarf von 29,50 VZÄ für ihren Gebäude- und Sportplatzbestand. 30 Personen sind bisher als Hausmeister, Hallen-/bzw. Platzwarte tätig. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt für diese Berufsgruppe in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 40 Stunden. Alle Hausmeister sind im Besitz eines Diensthandys, über welches sie erreichbar sind. Die Stadt Greifswald wurde in 7 Pools aufgeteilt. Für jeden Pool gibt es einen Poolleiter, welcher in seinem Stadtteil notwendige Vertretungen organisiert.

Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro

	2014	2015	2016	2017
Lohnkosten/Materialkosten	1.197.822	1.241.399	1.251.905	1.263.600
Fremdleistung	9.941	16.184	22.662	16.463

4.2 Reinigungsdienste

Für den Bereich Reinigung wurde unter Berücksichtigung der Normative und der Jahresreinigungsfläche ein Stellenbedarf von 40,33 VZÄ festgeschrieben. 58 Frauen und Männer arbeiteten in der Gebäudereinigung. Auch im Jahr 2017 galt für diese Berufsgruppe, der zwischen dem Kommunalen Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (KAV M-V) und der vereinten Dienstleistungsgesellschaft Verdi, Landesbezirk Nord, auf der Grundlage des § 15 Abs. 3 TVÖD zur Absenkung der Arbeitszeit und Beschäftigungssicherung abgeschlossene Tarifvertrag weiter. Die wöchentliche Arbeitszeit betrug 30 Stunden in der Woche. Für den Fall der Kranken- und Urlaubsvertretung des eigenen Personals wurden 9.100 Fremdreinigungsstunden ausgeschrieben. Den Zuschlag hat die Piepenbrock-Dienstleistungsgruppe erhalten.

Durch diese Maßnahmen können die Hygienevorschriften in den städtischen Gebäuden, insbesondere in Kitas und Schulen, weiterhin eingehalten werden.

Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro

	2014	2015	2016	2017
Lohnkosten/Materialkosten	1.238.122	1.282.510	1.334.347	1.346.336
Fremdleistung	218.926	219.010	211.185	198.746

4.3 Sportstättenverwaltung

Über 700 unterschiedliche Sportveranstaltungen an Wochenenden wurden 2017 in kommunalen Sportstätten mit Greifswalder Sportvereinen koordiniert und vertraglich gebunden. 21 % der Bevölkerung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind Mitglieder in Greifswalder Sportvereinen. In keiner Stadt des Landes Mecklenburg - Vorpommern sind so viele Menschen sportlich organisiert. Aus diesem Grund sind kommunale Sporthallen und Sportplätze an Wochentagen durch vorwiegend Greifswalder Sportvereine voll ausgelastet.

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet 6 Großfeld- Sporthallen (3- Feld) und 6 Kleinfeldsporthallen (1- Feld), außerdem 5 Großfeld- Sportplätze mit über 5.000 m² Fläche, und 11 Kleinfeldsportanlagen, einschließlich Skateranlage.

Der Kreissportbund Vorpommern- Greifswald wird durch das Immobilienverwaltungsamt bei der Vorbereitung und Durchführung des 17. Sportfestes der Gymnasien unterstützt, indem Sporthallen und Sportplätze kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt 900 Aktive aus 16 Gymnasien Vorpommerns wetteiferten an diesem Tag in den Sportarten Leichtathletik, Basketball, Fußball und Volleyball.

Im vergangenen Jahr wurde auch der Kunstrasen auf dem 6.600 m² großen „Ostplatz“ des Volksstadions erneuert. Mit dem neuen Belag finden die Sportler nun wesentlich bessere Trainingsbedingungen vor.

Ende 2017 wurde die Software ARCHIKART 4 Locarno beim Immobilienverwaltungsamt installiert. Direkt in ARCHIKART 4 werden 2018 die Konfiguration und Administration der Verwaltungsvorgänge vorgenommen. Damit wird die Vergabe der Sportstätten, einschließlich Zuweisungsbescheide und Gebührenbescheide optimiert.

4.4 Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten

Im Jahr 2017 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 147 Miet- und Pachtverträge verwaltet. Ebenso wurden 33 Gestattungsverträge, sowie 8 Verträge mit Forderungen (befristete und unbefristete Niederschlagungen) betreut bzw. verwaltet.

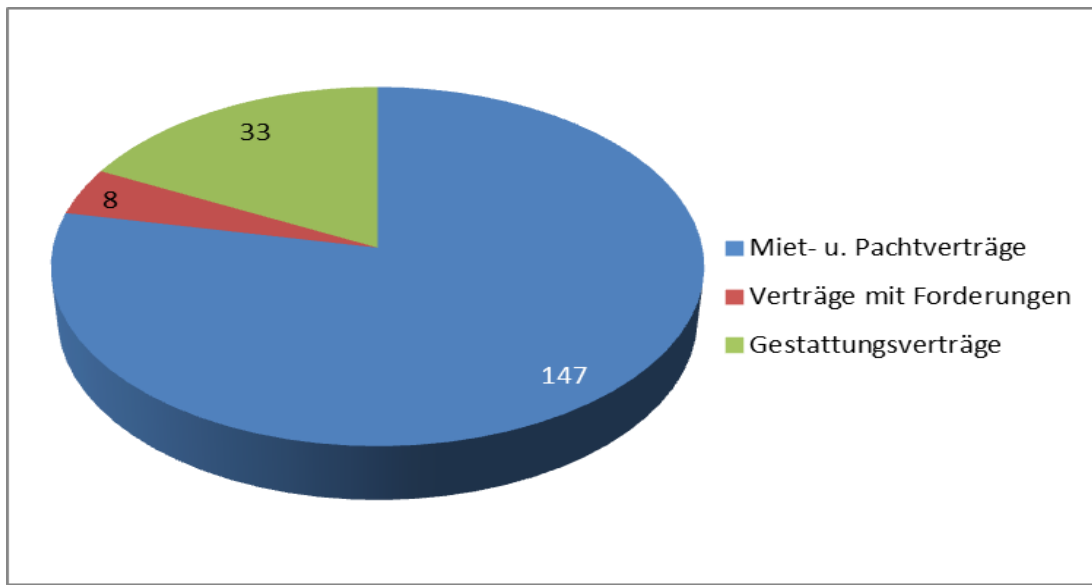


Abbildung 22: Miet- und Pachtverträge UHGW 2017 nach Anteil

5 Liegenschaften und Forsten

5.1 Vermarktung B-Plan Nr. 88

Mit der Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser durch die Vermarktung des B-Plangebietes Nr. 88 - Heinrich-Heine-Straße - wird ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geleistet. Leider dauerte die Umsetzung des B-Planes länger als gedacht. So wurde zwar der Satzungsbeschluss schon in 2009 gefasst und die Vermarktung sollte parallel zur Erschließung des Gebietes in 2010 erfolgen, aber die Kapazität der Regenwasserentwässerung fehlte. Es musste daher erst der Regenwassersammler Süd geplant und errichtet werden.

Darüber hinaus wurde mit Beschluss über den Ausbau der Heinrich-Heine-Straße beschlossen, dass eine Vermarktung der Grundstücke im B-Plan 88 erst erfolgen soll, wenn der Straßenausbau vollständig abgerechnet worden ist. In diesem Zusammenhang wurde dann auch beschlossen, dass die üblichen Kaufpreise für alle Wohngrundstücke im neuen B-Plangebiet durch einen Zuschlag von 10 €/m² den Ausbaubeitragsatz für die Anlieger der H.-Heine-Straße verringern soll.



Abbildung 23 Stadtrandsiedlung, Blick in Richtung Norden (Abb. UHGW)

Beginnend in 2015 erfolgte die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke nach Bauabschnitten. Die Vergabe der 44 im 1. Bauabschnitt gelegenen Baugrundstücke erfolgte an Bauwillige entsprechend der Interessentenliste, die zunächst aus ca. 125 Antragstellern bestand.

Es wurden vom 1. Bauabschnitt bis Ende 2017 insgesamt 43 Baugrundstücke mit einer Fläche von 28.519 m² zu einem Kaufpreis von 3.351.515,00 € verkauft.

In 2017 erfolgte dann parallel zur Erschließung des 2. Bauabschnittes die Vermarktung von 30 Baugrundstücken und es wurden 26 Baugrundstücke mit einer Fläche von 16.551 m² verkauft und damit Einnahmen in Höhe von ca. 1.903.365,00 € für 2018 erzielt.

Da die Gültigkeit des für den Verkauf der Grundstücke notwendigen Wertgutachtens zum Jahresende auslief und bis dahin nicht alle Grundstücke verkauft waren, musste ein neuer Bürgerschaftsbeschluss zu den Kaufpreisen erarbeitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Vermarktung aber im II. Quartal 2018 abgeschlossen werden wird. Leider stehen dann erst wieder (nicht vor Ende 2019) mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Elisenhain- Baugrundstücke auf städtischen Flächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Die Vermarktung im B-Plan Nr. 88 gestaltete sich sehr aufwendig. Von bisher 214 Interessenten, die angeschrieben wurden, sind 72 Grundstücke reserviert bzw. verkauft worden. 70 Interessenten haben sich aufgrund des Anschreibens gemeldet, dass sie sich anderweitig um ein Grundstück bemüht haben bzw. an einem Grundstückserwerb nicht mehr interessiert waren, während sich 72 Interessenten gar nicht wieder gemeldet und somit die angebotenen Gesprächstermine ungenutzt blieben sowie die „Wartezeit“ der nächsten Interessenten verlängerten.

Im Rahmen der Förderung junger Familien durch Gewährung eines Preisnachlasses bei Grundstücksverkäufen wurden in 2016 noch für 23 junge Familien im ersten Bauabschnitt Preisnachlässe in Höhe von insgesamt 163.764,00 € gewährt. Für den 2. Bauabschnitt konnten dagegen in 2017 aufgrund des von der Bürgerschaft geänderten Beschlusses kein Preisnachlass mehr bewilligt werden.



Abbildung 24: Südliche Stadtrandsiedlung

5.2 Einführung und Umsetzung der Doppik im Bereich Liegenschaften

Im Rahmen der Einführung der Doppik mussten erstmalig alle städtischen Flurstücke im Anlage- und Umlaufvermögen der Eröffnungsbilanz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wertmäßig erfasst werden. Dies bedeutete für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Immobilienverwaltungsamts bereits in den Jahren 2010 – 2012 einen enormen Arbeitsaufwand, da jedes Flurstück entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung in der Örtlichkeit, z.B. als Infrastrukturvermögen, Verwaltungssitz, Schule, Sportfläche, öffentliches Grün, Graben, Kleingarten u. a. zu bewerten sowie entweder dem Anlage- oder dem Umlaufvermögen zuzuordnen war. Auf die vom Katasteramt vorgegebene Nutzungsart konnte nicht abgestellt werden, da diese in vielen Fällen nicht der Realität entsprach. Schwierig gestaltete sich vor allem die Bewertung von städtischen Flurstücken mit mehreren Nutzungen. Bei diesen erfolgten in der Regel die Bildung von Realnutzungsabschnitten und eine daraus resultierende Durchschnittswertberechnung. Zum Stichtag der Eröffnungsbilanz 01.01.2012 umfasste das städtische Vermögen an Grund und Boden insgesamt 5.114 Flurstücke mit einem Wert von ca. 251 Mio. Euro, wie auch aus der folgenden Übersicht hervorgeht:

Eröffnungsbilanz	Buchwert zum 01.01.2012 (Euro)	Anzahl
Bebaute Grundstücke	43.826.177,05	346
Unbebaute Grundstücke	26.859.737,04	2.303
Infrastruktur	162.568.510,78	1.948
Umlaufvermögen	18.180.671,63	517
Gesamtergebnis	251.435.096,50	5.114

Im Jahre 2014 wurde seitens des Rechnungsprüfungsamtes eine Nachbewertung von etlichen Flurstücken gefordert, da sich bei der Erstbewertung aufgrund fehlender Regelungen und mangelnder Erfahrung Fehler ergeben hatten. Dies resultierte vor allem daraus, dass es zum Stichtag der Eröffnungsbilanz keine konkrete gesetzliche Regelung zur Bewertung des Grund und Bodens gab. Den Gemeinden blieb es selbst überlassen, angemessene Bewertungsansätze für ihre Flurstücke festzulegen. So wurden zunächst Flurstücke einem falschen Bilanzkonto zugeordnet oder nicht korrekt bewertet. Auch aus diesen Erfahrungen ergab sich, dass die für die Bewertung von Grund und Boden maßstäbliche Bewertungs- und Bilanzierungsrichtlinie erst im Dezember 2017 in Kraft trat.

In den Jahren 2016 und 2017 nahm das Immobilienverwaltungsamt an 425 Flurstücken eine Korrektur der Erstbewertung nach Maßgabe des Rechnungsprüfungsamtes vor. Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 wurde entsprechend rückwirkend korrigiert.

Zu den Jahresabschlüssen 2012 und 2013 wurden an das Amt für Wirtschaft und Finanzen jeweils die Zu- und Abgänge aus den Grundstücksankäufen und -verkäufen sowie aus Vermessungsfortführungen zur Berücksichtigung im Anlage- und Umlaufvermögen gemeldet. Bestandsfortführungen nach Vermessung resultierten aus der Zerlegung oder Verschmelzung von städtischen Flurstücken. In großem Umfang wurde zu den vorgenannten Jahresabschlüssen auch Zuarbeiten zu erforderlichen Umbuchungen geleistet. So mussten Ein- und Auszahlungen für Grundstücksangelegenheiten, die in der Vergangenheit auf ein Sammelkonto gebucht wurden, auf neu eingerichtete spezifische Konten umgebucht werden, um den geltenden haushaltsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Hierfür musste das Immobilienverwaltungsamt recherchieren, zu welchen Flurstücken welche Zahlungen geleistet wurden und diese an das Amt für Wirtschaft und Finanzen melden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die doppelte Erfassung und Nachbewertung sowie die Aktualisierung der Daten einen immensen Arbeitsumfang im Amt verursachte, so dass andere Aufgaben nicht erfüllt werden konnten. Auch zukünftig bedarf die doppelte Bearbeitung der liegenschaftlichen Vorgänge weiterhin eines größeren Arbeitszeitaufwands.

5.3 Verwaltung fiskalischer Flächen

Verwaltung fiskalischer Flächen innerhalb des Stadtgebietes

Eine wesentliche Aufgabe in diesem Bereich war in 2017 die Anerkennung der Gemeinnützigkeit von Kleingartenanlagen. Aufgrund von Aufgabenverlagerung innerhalb der Stadtverwaltung wurden beginnend ab 2016 die Prüfungen zur Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit nun durch das Immobilienverwaltungsamt durchgeführt. Es handelt sich dabei um die Überprüfung aller 40 Kleingartenvereine im Stadtgebiet

Stadtgebiet (davon 38 im Kreisverband organisiert) mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 180 ha. Der städtische Grundstücksanteil an diesen Kleingartenflächen beträgt ca. 108 ha.

Nachdem in den Jahren 2016 und 2017 bei allen Kleingartenanlagen, die im Kreisverband der Gartenfreunde Greifswald e.V. organisiert sind, gemeinsam mit den einzelnen Vereinsvorsitzenden Ortsbesichtigungen zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben für Kleingärten durchgeführt wurden, konnten diesen Kleingartenanlagen für einen weiteren Zeitraum bis zur nächsten Prüfung in drei Jahren die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit erteilt werden und damit bestätigt werden, dass die durch das Bundeskleingartengesetz und die Gemeinnützigkeitsrichtlinie des Landes MV festgelegten Vorgaben eingehalten wurden.



Abbildung 25: Kleingarten im Greifswalder Stadtgebiet

Der zwischen der Stadt und dem Kreisverband der Gartenfreunde abgeschlossene Generalpachtvertrag enthielt die Möglichkeit, den bis dahin bereits 10 Jahre bestehenden jährlichen Pachtzins von 0,08 €/m² ab 2017 für alle städtischen Kleingartenflächen zu erhöhen. Nach umfangreichen Vorarbeiten und

Verhandlungen seitens des Immobilienverwaltungsamt haben sich jedoch die politischen Entscheidungsgremien entschlossen, eine Pachtzinserhöhung erst nach Vorlage der Kleingartenkonzeption wieder zu erörtern.

Ein weiterer wesentlicher Aufgabenbereich betraf die vorgesehene Umnutzung bisher rein landwirtschaftlich genutzter Grünflächen im Bereich der Ladebower Chaussee. So wurde im Zusammenhang mit dem Sturmflutschutzsystem für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der letzten im Planfeststellungsbeschluss festgelegte Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung Polder Eisenhammer) auf den Flächen Am Eisenhammer (an der Ladebower Chaussee) auf einer Fläche von ca. 66 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen der Stadt begonnen. Ziel dieses Vorhabens ist die Wiederherstellung der natürlichen Überflutungskulisse, in dem zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Poldergebiet. Zu den Maßnahmen gehört u. a. der Rückbau der Deiche. Die Weiternutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird nach Abschluss der Maßnahme nur unter Einschränkungen als extensive Salzgraslandnutzung möglich sein, so dass sich einerseits das Landschaftserscheinungsbild hier ändern wird und andererseits die betroffenen Landwirte sich umstellen müssen.

Verwaltung fiskalischer Flächen außerhalb des Stadtgebietes

Der Bereich Landwirtschaft des Immobilienverwaltungsamt verpachtet und verwaltet außerhalb des Stadtgebietes in den Landkreisen Vorpommern-Greifswald und Vorpommern Rügen ca. 4.833 Hektar landwirtschaftliche und sonstige Flächen. Die Flächen setzen sich aus drei verschiedenen Eigentumsformen zusammen: aus Alleineigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, aus Alleineigentum der Peter-Warschow-Sammelstiftung und aus gemeinsamem Eigentum (Miteigentum) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit 2/3 Eigentumsanteil und der Peter-Warschow-Sammelstiftung mit 1/3 Eigentumsanteil.

Flächenstruktur Stand per 31.12.2017

Flächenart	Eigentum HGW in Hektar	Eigentum PWS in Hektar	Miteigentum in Hektar	Pachteinnahmen ges. in €
Landwirtschaft	1.554	684	2.520	851.000
Sonstige Flächen (Gewerbe, Gärten, Garagen, Splitterfl.)	53	2	20	128.900
insgesamt	1.607	686	2.540	979.900

Die landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend konservativ und teilweise auch ökologisch bewirtschaftet.

Im Landkreis Vorpommern-Rügen laufen drei Bodenordnungsverfahren (Miltzow I, Horst, Reinberg), von denen vorrangig Miteigentumsflächen betroffen sind. Diese Verfahren werden von einer Flurneuordnungsbehörde (Landwirtschaftsämter/StALU) oder von einem von der Behörde beauftragten Unternehmen durchgeführt. Es geht hierbei um die sinnvolle Zusammenlegung von Flächen eines jeden Eigentümers und einen entsprechend der Örtlichkeit bzw. der Nutzung angepassten Grundstückszuschnitt in einem Bodenordnungsverfahrensgebiet. Der notwendige Wertausgleich erfolgt entweder in Land oder in Geld. Die Verfahren können sich über einen langen Zeitraum hinziehen, so wird das Bodenordnungsverfahren Reinberg bereits seit 1998 betrieben.

Um grundbuchwirksame eigentumsrechtliche Regelungen zu treffen, ohne das Ende des Verfahrens abwarten zu müssen, können über Landverzichtserklärungen (LVE) Flächen den Eigentümer wechseln und somit sind Notarverträge hier nicht erforderlich. Die Einigung der Beteiligten zu den Konditionen ist Voraussetzung für eine LVE. Das Immobilienverwaltungsamt hat im Verfahrensgebiet Reinberg bisher 12 Landverzichtserklärungen geschlossen.

Einen immer größer werdenden Anteil im Bereich Landwirtschaft und Forsten nimmt die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für neu ausgewiesene städtische Baugebiete ein. Für den Waldausgleich, den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind umfangreiche Flächen zur Verfügung zu stellen, die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung heraus gekündigt werden müssen und somit dem Landwirt nicht mehr zur Verfügung stehen, was wiederum dessen betriebswirtschaftliches Ergebnis teilweise doch erheblich beeinflussen kann.

So wurde für die durchgeführte Beräumung des Areals des B-Planes Nr. 55 – An der Hafenstrasse –in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und den Forstbehörden in Steffenshagen eine Fläche von 12.000 m² mit Stieleiche aufgeforstet und vollständig eingezäunt.

Die gewerbliche Nutzung von Flächen außerhalb des Stadtgebietes ist vom Spektrum und den Anforderungen her breit gefächert. So zählen zu den gewerblichen Pächtern Betreiber eines Windparks, einer Kartbahn, eines Funkturms, einer Kiesgrube, eines Golfparks, einer Erdölförderanlage sowie eines Tierheims.

IMPRESSUM

Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
17489 Greifswald
E-Mail: immobilienamt@greifswald.de
Internet: <http://www.greifswald.de>

Redaktion: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
Abteilung Hochbau

Bildnachweise: den vorhandenen Platzhaltern im Text ist jeweils eine Quellenangabe zugewiesen

Stand: Mai 2018

Druck: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Haupt- und Personalamt

Auflage: 30 Stück

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der UHGW. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.
Gedruckt auf Recyclingpapier



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald · Der Oberbürgermeister · Immobilienverwaltungsamt
Postfach 3153 · D-17461 Greifswald
Tel.: +49 (0) 3834 8536 2701 · Fax.: +49 (0) 3834 8536 2702 · E-Mail: immobilienamt@greifswald.de